
Asumisoikeusasuntojen markkinatilanne ja käyttövastikkeet 2014–2015

11.6.2015

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA kerää ja analysoi asuntomarkkinoita ja rakentamista koskevia tietoja sekä tekee niihin liittyviä selvityksiä valtion tukeman ARA-tuotannon näkökulmasta. Asumisoikeusasuntojen tilastotiedot julkaistaan kerran vuodessa asumisoikeusyhteisöiltä kerättyjen tietojen pohjalta.

Selvityksessä asumisoikeusasuntojen markkinatilannetta on arvioitu ASO-indeksillä, joka koostuu yhtiölle lunastettujen asuntojen lukumäärästä ja asuntojen vaihtuvuudesta. Asumisoikeusasuntojen käyttövastikkeita on verrattu vapaarahoitteisten ja ARA-vuokrasuntojen vuokratietoihin suurimpien kaupunkien ja ARAn kasvukeskuseutujen osalta. Muiden kuntien tiedot löytyvät liitteestä 1.



Sisällys

1	ASUMISOIKEUSASUMINEN KESKITTYY HELSINGIN SEUDULLE	3
1.1.	Väheneekö ASO-asuntojen rakentaminen?.....	3
2	ASO-ASUNTOJEN KYSYNNÄSSÄ SUURIA ALUEELLISIA EROJA.....	4
2.1.	Lunastetut asumisoikeudet lisääntyivät 1 000 asunnolla	4
2.2.	Tyhjät tai vuokratut ASO-asunnot.....	5
2.3.	ASO-asuntojen vaihtuvuus.....	5
2.4.	ASO-asuntojen kysyntä heikkeni koko maassa	6
3	HELSINGISSÄ KÄYTTÖVASTIKKEET LASKIVAT 1,8 %	7
3.1.	Aineisto ja sen rajaukset	8
	LIITE 1. ASO-ASUNTOJEN MARKKINATILANNE KUNNITTAIN 2015	10

1 Asumisoikeusasuminen keskittyy Helsingin seudulle

Vuoden 2015 alussa Suomessa oli 41 500 asumisoikeusasuntoa eli ASO-asuntoa. Niiden osuus ARA-asuntokannasta¹ on noin 9 %. ASO-asuntoja on 47 kunnassa. Kolmen pääkaupunkiseudun kunnan osuus Suomen ASO-asunnoista on 43 %. Kun mukaan otetaan Helsingin seudun MAL-aiesopimuskunnat, nousee osuus 53 %. Tampereen seudulla on 12 % ja Turun seudulla 9 % Suomen ASO-asunnoista.

Valtakunnallisesti toimivat ASO-yritykset omistavat ASO-asunnoista kolme neljäsosaa. Kuntien omistamilla yhtiöillä on yksi neljäsosa ASO-asunnoista ja vajaan prosentin osuus jää asukkaiden omistamille yhdistyksille. Suurin ASO-asuntojen omistaja on Asuntosäätiö 15 500 asunnolla. Lukuun on laskettu sen omistamat Suomen Asumisoikeus Oy:n (13 900) ja Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:n (1 600) asunnot. Muita suuria omistajia ovat TA-Asumisoikeus Oy (9 500) ja AVAIN Asumisoikeus Oy (5 800).

ASO-asunnoissa asui vuonna 2013 noin 1,5 % Suomen kotitalouksista. ARAvuokra-asunnossa asui 13 % ruokakunnista, vapaarahoitteisissa vuokra-asunnoissa 17,5 % ja omistusasunnoissa 65 %.²

1.1. Väheneekö ASO-asuntojen rakentaminen?

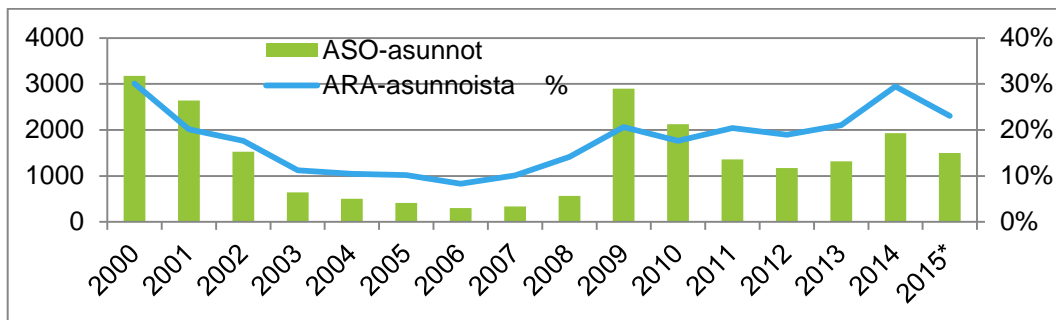
Uusien asumisoikeusasuntojen lukumäärään vaikuttavat mm.

- Hallituksen harjoittama asuntopolitiikka, mm. korkotukivaltuuden määrä ja osuudet eri käyttötarkoituksille sekä rakentamisen tuet, mm. käynnistysavustukset, omavastuukorko.
- Valtion ja suurimpien kaupunkiseutujen väliset MAL-aiesopimukset, joissa on määritelty kunta- ja aluekohtaiset tavoitteet ARA-tuotannolle.
- Suhdanneltilanne, matalasuhdanteessa ARA-tuotannolle löytyy helpommin tontteja, rakennuttajia ja rakentajia kuin korkeasuhdanteessa. Myös ARA:n edellyttämät rakennuskustannukset on helpompi saavuttaa matalasuhdanteen aikana.
- Alan suurimpien toimijoiden halukkuus ASO-asuntojen rakentamiseen.
- ASO-asuntojen markkinatilanne kunnissa.

Vuonna 2015 aloitetaan arviolta 1 500 ASO-asunnon rakentaminen, mikä on noin 100 asuntoa enemmän kuin 2000-luvulla keskimäärin (Kuvio 1). ASO-asuntojen rakentaminen kuitenkin vähenee lähivuosina, mikäli 29.5.2015 aloitaneen hallituksen kaavailema ”korkotukilainoituksen valtuuksien vähentäminen noin kolmanneksella” toteutuu. Hallitusohjelman asuntopolitiikkaa koskevassa liitepaperissa todetaan lisäksi, että ”asumisoikeusjärjestelmää uudistetaan itsenäisenä hallintomuotona rahoituksen, asukasvalinnan ja hakuprosessin osalta”. Uudistamista ovat toivoneet niin alan toimijat kuin asukkaatkin, mutta nähtäväksi jää, minkälaisia muutoksia asumisoikeusjärjestelmään on tulossa ja onko sillä vaikutuksia ASO-asuntojen rakentamiseen.

¹ Valtion arava- tai korkotukilainalla rakennetut asunnot, joissa on rajoitukset voimassa.

² ASO-ruokakuntien osuus laskettu valmiiden ASO-asuntojen määrästä 1.1.2013, jota on verrattu Tilastokeskuksen Asuntokunnat ja asuntoväestö tilastoon 2013, ruokakunnat hallintaperusteen mukaan.



*) 2015 arvio

Kuvio 1. Alkavat ASO-asunnot (kpl) 2000-luvulla ja niiden osuus (%) ARA-tuotannosta.

2 ASO-asuntojen kysynnässä suuria alueellisia eroja

ASO-asuntojen markkinatilannetta voidaan mitata **yhtiölle lunastettujen, tyhjiä tai vuokrattujen asuntojen osuudella sekä asuntojen vaihtuvuudella**. Käyttöastetta ei ole tässä selvityksessä huomioitu, koska vuokrattuna olevien asuntojen suuri osuus useassa kunnassa pitää käyttöasteen korkealla, vaikka asunnoista suuri osa voi olla muussa kuin asumisoikeuskäytössä.

2.1. Lunastetut asumisoikeudet lisääntyivät 1 000 asunnolla

Asumisoikeuden voi myydä kunnan hyväksymälle henkilölle. Jos ostajaa ei löydy, omistaja lunastaa asumisoikeuden kolmen kuukauden kuluessa luopumisilmoituksesta. Yhtiölle lunastettu asunto voi olla tyhjiällä tai vuokrattu. Selvityksessä lunastettujen asuntojen lukumäärä on laskettu poikkileikkausajankohdasta 31.12.2014, joka on jaettu vuoden 2014 alussa valmiina olleiden ASO-asuntojen lukumäärällä.

Lunastettujen asumisoikeuksien osuus kertoo kuinka suuri osa asunnoista on niiden pääasiallisessa käyttötarkoituksessa. Lunastettujen yli 15 % osuus kunnan ASO-asunnoista kertoo heikosta kysynnästä. Jos lunastettuna on alle 5 % ASO-asunnoista, tarkoittaa se että ASO-kannasta vain pieni määrä on vapaana, jolloin ASO-asunnon saaminen on vaikeaa ilman pitkää jonottamista.

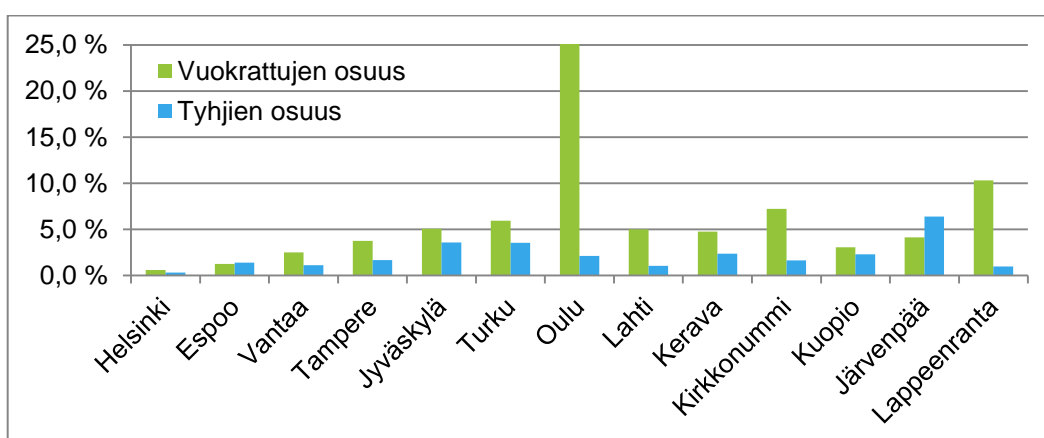
Vuoden 2014 lopussa lunastettuna oli koko maassa 3 400 ASO-asuntoa, mikä on 8,1 % koko maan ASO-asunnoista. Lunastettujen määrä nousi edellisvuodesta tuhannella asunnolla, mikä vastaa vuoden aikana valmistuneiden asuntojen määrää. Lunastettujen ASO-asuntojen suhteellinen osuus nousi 43 kunnassa ja parani vain 4 kunnassa, joten kaikkien kuntien kohdalla markkinatilanteen heikentyminen ei johtunut tarjonnan lisääntymisestä.

Eniten lunastettuja ASO-asuntoja oli Kempeleellä (50 %), Haminassa (38,8 %) ja Vihdissä (37,6 %) ja vähiten Helsingissä (1,4 %), Mikkelissä 1,4 % ja Sipoossa. Suurista kaupungeista eniten lunastettuja oli Oulussa (28,5 %) ja Kouvolassa (25,7 %) ja vähiten Helsingin lisäksi Espoossa (3,7 %), Vantaalla (5,5 %) ja Kuopiossa (5,7 %). Lunastettujen määrä kasvoi vuodessa eniten Tampereen kehyskunnissa Kangasalassa, Lempäälässä, Nokiolla ja Ylöjärvellä, joissa kasvua oli 8,1 – 10,0 prosenttiyksikköä.

2.2. Tyhjät tai vuokratut ASO-asunnot

Vuoden 2014 lopulla **vähintään 2 kuukautta tyhjänä** olleita ASO-asuntoja oli koko maassa 840, mikä vastaa 2,0 % ASO-asuntokannasta. Tyhjien määrä lisääntyi 400 asunnolla vuodesta 2013. Eniten tyhjiä ASO-asuntoja oli vuoden vaihteessa Jyväskylässä (87) ja Turussa (84). Suhteessa asuntokantaan tyhjiä oli eniten Vihdissä (11,3 %) ja Vaasassa (9,6 %). Laukaalla ja Imatralla tyhjiä ASO-asuntoja ei ollut lainkaan. Helsingissä tyhjien osuus oli 0,3 %, Porvoossa 0,4 %.

Jos ASO-asuntoon ei löydy alkuperäisen tarkoituksen mukaista asukasta, yhtiö voi vuokrata asunnon lyhytaikaisesti. Vuokran tulee kattaa asunnosta yhtiölle aiheutuvat kulut, mutta se voi olla suurempi kuin ASO-asukkailta peritty omakustannuseriaatteen mukainen käyttövastike.



Kuvio 2. Tyhjien ja vuokrattujen asuntojen osuus kunnissa, joissa yli 600 ASO-asuntoa (31.12.2014).

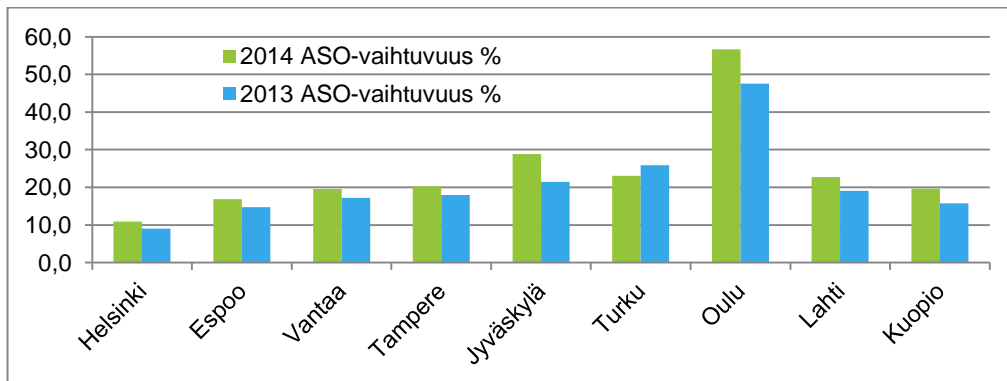
Vuokrattujen määrä lisääntyi 200:lla 2 000 ASO-asuntoon. Niiden määrä oli 4,8 % ASO-kannasta. Suhteellisesti eniten vuokrattuja asuntoja oli Kempeleellä (41,1 %) ja Haminassa (37,3 %). Suurista kaupungeista vuokrattuja oli eniten Oulussa (25,2 %) ja Kouvolassa (21,9 %) ja vähiten Helsingissä (0,6 %) ja Espoossa (1,3 %). Mikkelissä ja Hollolassa vuokrattuna ei ollut yhtään ASO-asuntoa.

2.3. ASO-asuntojen vaihtuvuus

Vaihtuvuus lasketaan jakamalla vuoden aikana vaihtuneiden (uudet ASO-sopimukset) asuntojen summa niiden määrällä. Pieni vaihtuvuus (< 15 %) kertoo asumismuodon suosioista alueen muihin asumisvaihtoehtoihin verrattuna, suuri vaihtuvuus (> 25 %) merkitsee päinvastaista. Jos ASO-asuntoja on runsaasti vuokrattuna, ei vaihtuvuus mittaa niiden todellista markkinatilannetta. Tässä selvityksessä vuokratut asunnot ja uudet ASO-sopimukset on laskettu yhteen ja jaettu vuoden 2014 alussa valmiina olleiden asuntojen määrällä, mikä antaa realistisemmän kuvan kunnan ASO-asuntojen vaihtuvuudesta.

Edellisvuoteen verrattuna ASO-vaihtuvuus koko maassa kasvoi koko 19,5:stä 22,3 %. Alle 15 % ASO-vaihtuvuuteen päästiin vain Mikkelissä (10,3 %),

Helsingissä (11,0 %), Laukaalla (14,3 %) ja Sipoossa (14,8 %). Suurin ASO-vaihtuvuus oli kunnissa, joissa vuokrattujen osuus on suurin eli Kempeleellä (87,8 %), Haminassa (71,6 %) ja Oulussa (56,7 %).



Kuvio 3. ASO-asuntojen vaihtuvuus suurissa kaupungeissa 2014 ja 2013.

2.4. ASO-asuntojen kysyntä heikkeni koko maassa

Tässä luvussa ASO-asuntojen markkinatilannetta kuntatasolla arvioidaan ASO-indeksillä. Markkinatilanne on jaettu ASO-indeksin perusteella viiteen luokkaan. Luokittelua on muutettu edellisvuodesta, mutta ASO-indeksin laskentaperusteet ovat samat:

- lunastettujen asumisoikeuksien painoarvo on 75 %
- ASO-vaihtuvuuden painoarvo on 25 %.

Luokittelu ja kuntien jakautuminen käyvät ilmi taulukosta 1. Kuntien ASO-indeksit ja siihen vaikuttaneet muuttujat löytyvät liitetaulukosta 1 tämän selvityksen lopusta.

Taulukko 1. Markkinatilanteen luokittelu ASO-indeksillä ja kuntajakauma.

ASO-asuntojen markkinatilanne	ASO-indeksi	kuntia yht.	ASO-asuntoja	%
kireä	<= 5,0	2	8 803	21,2 %
tasapainoinen	5,1-10,0	7	10 643	25,6 %
lievää ylitarjontaa	10,1-15,0	16	14 678	35,4 %
ylitarjontaa	15,1-25,0	15	4 617	11,1 %
merkittävää ylitarjontaa	25,1-	7	2 776	6,7 %
		47	41 517	100,0 %

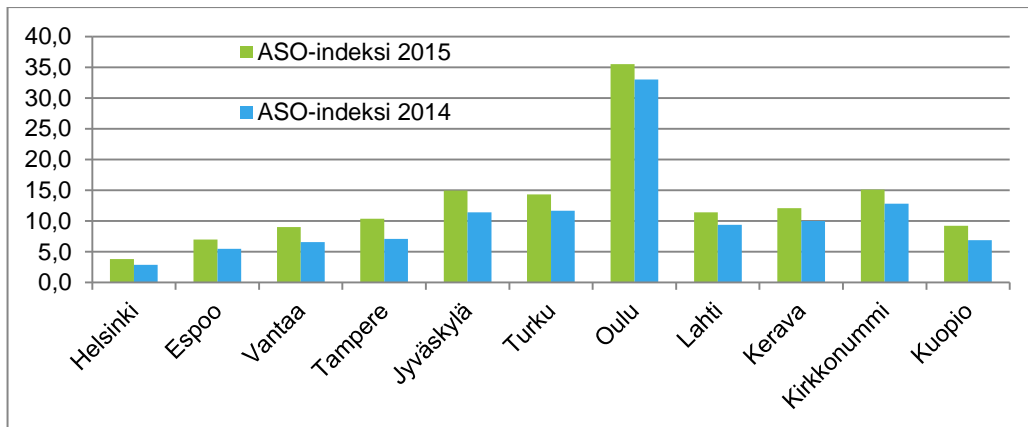
Vuoteen 2014 verrattuna ASO-indeksi nousi koko maassa 9,3:sta 11,7 %. ASO-indeksi kasvoi 41 kunnassa ja vain kuudessa kunnassa se pieneni.

ASO-indeksin perusteella kireä markkinatilanne on vain Helsingissä ja Mikkelissä, joissa ASO-asunnot ovat lähes 100 % asumisoikeuskäytössä. Tasapainoinen tilanne vallitsee 7 kunnassa: Espoo, Vantaa, Kuopio, Siilinjärvi, Hollola, Sipoo ja Laukaa.

Lievää ylitarjontaa esiintyy 16 kaupungissa, mm. Tampereella, Jyväskylässä, Turussa ja Lahdessa. Käytännössä lievä ylitarjonta voi tarkoittaa, että kunnan ASO-asuntoihin kohdistuu samaan aikaan sekä ylikysyntää että ylitarjontaa. Kysyntä kohdistuu pääasiassa keskikooltaan pienempiin asuntoihin, joiden sijainti on keskeinen. Sen sijaan osa vanhemmasta asuntokannasta saattaa olla jatkuvasti vajaakäytössä esim. väärän huoneistojakauman, huonon kunnon tai sijainnin takia. Myös käyttövastikkeen on oltava kilpailukykyinen suhteessa muihin asumismuotoihin, jotta asukasvaihtuvuus pysyy kurissa.

Ylitarjonnasta kärsivien kuntien tilanne on heikompi, mikä näkyy muun muassa yhtiölle lunastettujen osuuden nousussa yli 10 %. Tässä luokassa on 15 kuntaa, mm. Lappeenranta, Hyvinkää, Lohja ja Rovaniemi.

Merkittävää ylitarjontaa esiintyi 7 kunnassa. Heikoin tilanne on Kempeleellä, Haminassa ja Vihdissä, joissa yli kolmasosa ASO-asunnoista on yhtiöille lunastettuna. Suurista kaupungeista vain Oulu ja Kouvola kuuluivat tähän luokkaan.



Kuvio 4. ASO-indeksi 2014–2015.

3 Helsingissä käyttövastikkeet laskivat 1,8 %

ASO-asuntojen käyttövastikkeet nousivat koko maassa 1,3 % vuodesta 2014. Edellisenä vuonna nousua oli ollut 3,1 %. Suurin syy pieneen nousuun löytyy Helsingistä, jossa käyttövastikkeet laskivat keskimäärin 1,8 %. Toinen syy maltillisiin korotuksiin saattaa olla ASO-asuntojen heikentynyt markkinatilanne, minkä johdosta käyttövastikkeet on pyritty pitämään monessa yhtiössä niin kilpailukykyisinä kuin mahdollista. Esimerkiksi Oulussa korotusta oli vain 0,2 % ja Jyväskylässä 0,8 %.

Suurista kaupungeista edullisimmat käyttövastikkeet löytyvät Oulusta (9,4 €/m²) ja Turusta (10,1 €/m²). Kalleimmat käyttövastikkeet olivat pääkaupunkiseudun kunnissa.

Kuopiota lukuun ottamatta käyttövastikkeet olivat **ARA-vuokria** edullisempia kaikissa vertailukaupungeissa. Helsingissä **vapaarahoitteiset vuokrat** olivat 48 % ASO-asuntoja kalliimpia, kun kehyskunnissa eroa oli vain 10 %. Tampereella ARA-vuokrat olivat 16 % kalliimpia ja vapaarahoitteiset 28 %.

Turussa, Jyväskylässä ja Oulussa käyttövastikkeet olivat myös yli 10 % edullisempia kuin ARA-vuokrat ja noin 25 % edullisempia kuin vapaarahoitteiset vuokrat.

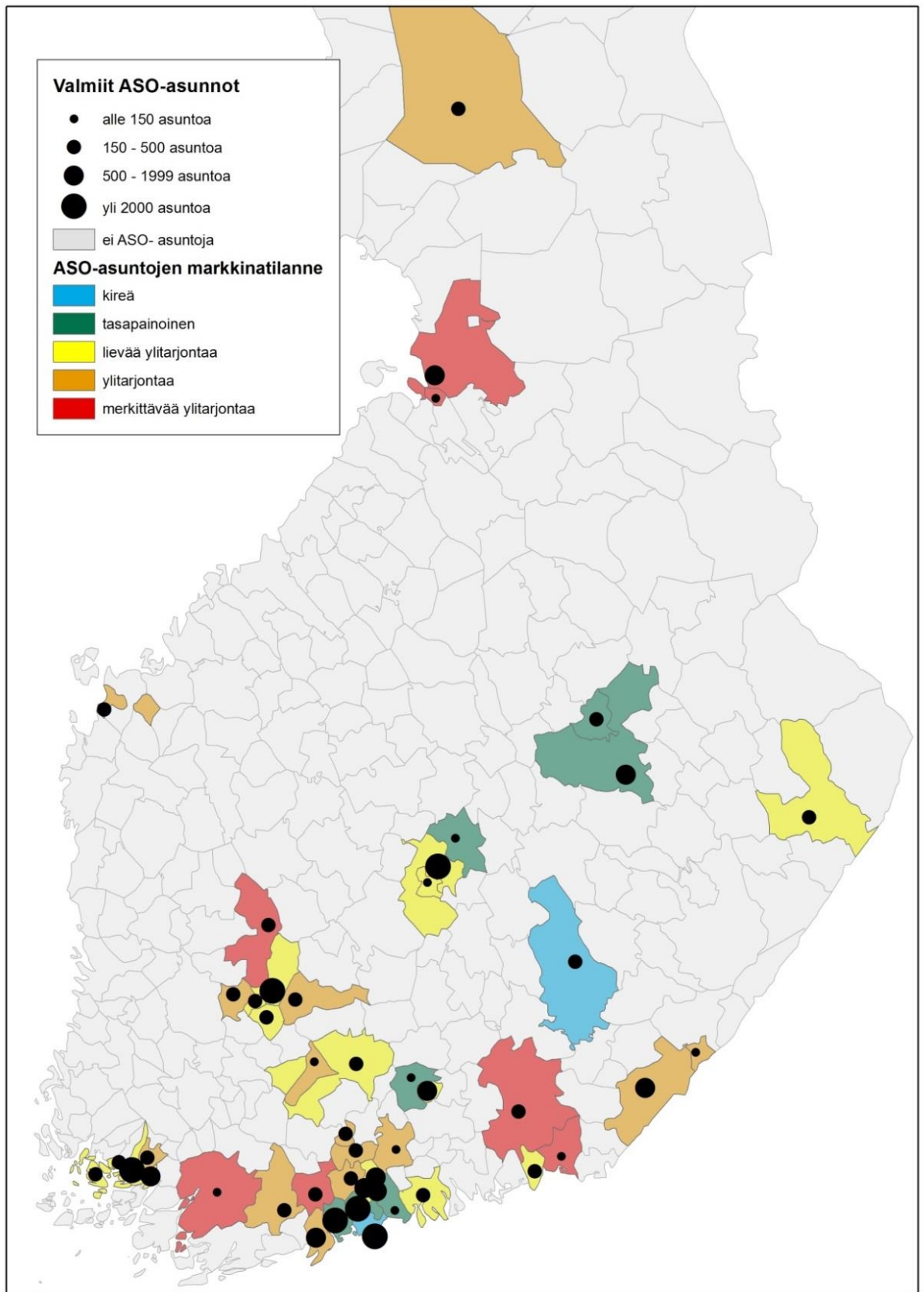
Taulukko 2. Vuokrat ja ASO-käyttövastikkeet (€/m²) suurissa kaupungeissa 2015.

2015	€/m ² /kk			Vuosi- muutos-%	Ero vuokriin-%	
	Alue/kaupunki	ASO- käyttö- vastike*	ARA- vuokra**		Vaparah. Vuokra**	ASO- käyttö- vastike
Koko maa	11,10	11,35	13,06	1,3 %	2,3 %	17,7 %
PKS	12,02	12,5	16,84	-0,1 %	4,0 %	40,1 %
Helsinki	11,87	12,38	17,61	-2,2 %	4,3 %	48,3 %
Espoo	12,41	12,62	14,79	1,6 %	1,7 %	19,2 %
Vantaa	11,82	12,93	14,80	1,9 %	9,4 %	25,2 %
Kehyskunnat	11,21	12,05	12,32	1,8 %	7,5 %	9,9 %
Tampere	10,50	12,18	13,46	1,9 %	16,0 %	28,2 %
Turku	10,11	11,41	12,58	3,4 %	12,9 %	24,5 %
Jyväskylä	10,35	11,53	12,87	0,8 %	11,4 %	24,3 %
Oulu	9,36	10,73	11,71	0,2 %	14,6 %	25,1 %
Kuopio	11,03	10,59	12,74	1,3 %	-4,0 %	15,5 %
Lahti	10,49	11,48	12,78	1,9 %	9,5 %	21,9 %

3.1. Aineisto ja sen rajaukset

Selvityksen käyttövastiketiedot perustuvat ARAn ASO-yhteisöiltä keräämiin tietoihin, jotka astuivat voimaan joko 1.1.2015 tai 1.3.2015. Vertailuaineistona on käytetty Tilastokeskuksen 1. neljänneksen vuokratilastoa, koska koko vuoden 2015 sisältävä aineisto on saatavilla vasta keväällä 2016.

Lisäksi on huomioitava, että ASO-asuntojen käyttövastikkeessa vain noin 20 % on mukana vesimaksu, mutta Tilastokeskuksen vuokriin se sisältyy. Vertailussa ei ole myöskään huomioitu asumisoikeusmaksusta (15 % asunnon indeksiin sidotusta hinnasta) aiheutuvia pääomakustannuksia. Muita vertailtavuutta heikentäviä tekijöitä ovat ero asuntojen keskikoossa, rakennusvuodessa, sijainnissa ym. laadullisissa tekijöissä, mikä pitää ottaa huomioon arvioitaessa asumismuotojen ja kaupunkien välisiä asumiskustannuksia.



Pohjakartta © Maanmittauslaitos lupa nro 7/MLL/10

Kuvio 5. ASO-asunnot ja markkinatilanne kunnittain 1.1.2015.

Liite 1. ASO-asuntojen markkinatilanne kunnittain 2015

ASUMISOIKEUSASUNTOJEN MARKKINATILANNE 1.1.2015								
Kunta	Valmiit asunnot 1.1.2015	Yhtiölle lunastetut %	2 kk tyhjiällä kpl	Vuokratut asunnot kpl	Asunto- vaihdot 2014 kpl	ASO- vaihtuvuus %	ASO- indeksi 2015	ASO- indeksi 2014
Helsinki	8590	1,4	29	51	850	11,0	3,8	2,9
Espoo	5258	3,7	74	66	813	16,9	7,0	5,5
Vantaa	4194	5,5	47	105	699	19,6	9,0	6,6
Tampere	3221	7,0	54	121	526	20,3	10,4	7,1
Jyväskylä	2420	10,3	87	123	531	28,9	15,0	11,4
Turku	2378	11,4	84	141	403	23,1	14,3	11,7
Oulu	1777	28,5	38	448	559	56,7	35,5	33,0
Lahti	1416	7,6	15	71	243	22,7	11,4	9,4
Kerava	884	8,7	21	42	143	22,2	12,1	10,0
Kirkkonummi	790	11,0	13	57	159	27,3	15,1	12,8
Kuopio	786	5,7	18	24	123	19,7	9,2	6,9
Järvenpää	627	10,8	40	26	124	26,2	14,7	6,3
Lappeenranta	610	11,6	6	63	95	25,9	15,2	12,6
Tuusula	610	9,3	27	25	126	25,5	13,4	12,0
Kaarina	608	8,6	34	7	118	21,5	11,8	6,8
Hyvinkää	480	11,7	11	39	99	28,8	15,9	12,0
Porvoo	474	6,5	2	24	98	25,7	11,3	9,8
Pirkkala	466	6,0	5	16	110	34,1	13,0	8,6
Kangasala	407	15,5	19	32	93	30,7	19,3	12,3
Rovaniemi	386	12,4	8	36	81	30,3	16,9	13,8
Raisio	384	12,0	13	25	91	30,2	16,5	13,7
Ylöjärvi	380	26,1	25	60	71	34,5	28,2	18,6
Hämeenlinna	371	11,1	9	29	65	25,3	14,6	10,3
Lohja	363	16,0	14	38	81	32,8	20,2	15,6
Joensuu	330	6,7	5	12	59	21,5	10,4	6,4
Kotka	304	8,2	3	21	41	20,4	11,3	10,5
Vaasa	282	21,3	27	28	30	20,6	21,1	20,4
Naantali	260	13,1	12	17	36	20,4	14,9	15,8
Nokia	214	17,8	9	18	48	30,8	21,0	13,0
Mikkeli	213	1,4	3	0	22	10,3	3,6	1,8
Lempäälä	203	8,9	9	5	48	31,2	14,4	6,0
Nurmijärvi	192	13,5	7	14	41	28,6	17,3	11,3
Kouvola	187	25,7	7	41	40	43,3	30,1	20,6
Vihti	186	37,6	21	41	62	55,4	42,1	41,7
Riihimäki	178	14,0	2	20	30	28,1	17,6	18,7
Lieto	177	15,3	14	7	34	23,2	17,2	14,1
Siilinjärvi	163	4,3	2	5	30	21,5	8,6	7,2
Hollola	113	3,5	2	0	23	20,4	7,7	4,4
Sipoo	108	2,8	2	1	15	14,8	5,8	6,3
Muurame	106	10,4	5	2	17	17,9	12,3	12,0
Kempele	90	50,0	5	37	42	87,8	59,4	62,8
Salo	89	28,1	4	21	23	49,4	33,4	37,4
Imatra	77	11,7	0	9	26	45,5	20,1	11,4
Hamina	67	38,8	1	25	23	71,6	47,0	41,4
Mäntsälä	50	14,0	4	2	16	36,0	19,5	6,9
Hattula	27	11,1	1	2	7	33,3	16,7	19,4
Laukaa	21	4,8	0	1	2	14,3	7,1	9,5
Kaikki yhteensä	41517	8,1	838	1998	7016	22,3	11,7	9,3
Kuntakeskiarvo		13,2				29,5	17,3	14,2